

2025 年 5 月 30 日

各 位

会 社 名 霞ヶ関キャピタル株式会社
代表者名 代表取締役社長 河本幸士郎
(コード番号：3498 東証プライム)
問合せ先 取締役管理本部長 廣瀬一成
(TEL：03-5510-7653)

冷凍冷蔵倉庫特化型の長期運用ファンド組成に関するお知らせ

霞ヶ関キャピタル株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役：河本幸士郎、以下「当社」）は、このたび当社が開発の企画立案をおこなった冷凍冷蔵倉庫『LOGI FLAG COLD』、三温度帯倉庫『LOGI FLAG DRY & COLD』、冷凍自動倉庫『LOGI FLAG TECH』の合計 8 物件を組入れ資産とした私募ファンド（以下「本ファンド」）を組成いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

本ファンドは、一般的なドライ倉庫のファンドとは差別化を図った、環境配慮型の冷凍冷蔵倉庫に特化した長期運用型ファンドであり、冷凍冷蔵倉庫をメインとしたファンドとしては国内最大級のものとなります。また、当社としても最大規模のファンド組成であり、本プロジェクトでは、株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとする大型のシンジケートローンを組成するなど、数多くの金融機関、投資家から資金の提供を受けています。

なお、当社は本ファンドよりアセットマネジメント業務を受託いたしましたので、引き続きアセットマネージャーとして本ファンドの運用に関与してまいります。

記

1. 背景と目的

現在、当社は 2030 年のフロン規制に向けた冷凍冷蔵倉庫の設備投資、冷凍食品の消費増加による冷凍冷蔵倉庫の需要拡大、および 2024 年問題に起因するトラックドライバー不足、就業者の高齢化等の物流業界における労働力不足や、冷凍温度帯での過酷な就労環境の改善にも対応すべく、新しい物流ソリューションを実現する手段の一つとして、冷凍冷蔵倉庫をメインに開発を進めるとともに、冷凍冷蔵に「自動化」の要素を加えた冷凍自動倉庫の開発も推進しています。

このたび、当社グループのノウハウを活用した物流施設開発や管理、運営等により、中長期的な収益の維持・拡大を目指し、環境に配慮した冷凍冷蔵倉庫・三温度帯倉庫・冷凍自動倉庫を投資対象とした本ファンドを組成し、運用フェーズに移行させました。今後も投資機会を広く提供するとともに、投資価値の最大化をすべく事業を推進し、当社が企画・開発を進める各アセットタイプにおいても同様にファンド組成を進めていくことで、当社の成長戦略の柱の 1 つである「AUM を積み上げ、安定収益の拡充を加速させる」取り組みを強化してまいります。

2. 概要

(1) 名称	コールドストレージファンド1号合同会社
(2) 資産規模	820 億円
(3) 組入れ資産	・ 冷凍冷蔵倉庫 5 件 ・ 三温度帯倉庫 2 件 ・ 冷凍自動倉庫 1 件
(4) 運用開始日	2025 年 5 月 30 日
(5) 出資者	芙蓉総合リース株式会社、三菱HCキャピタルリアルティ株式会社、J A 三井リース建物株式会社、東銀リース株式会社、中道リース株式会社、静岡鉄道株式会社、霞ヶ関キャピタル株式会社 他
(6) 借入金融機関	株式会社三菱UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社滋賀銀行、株式会社中国銀行、株式会社第四北越銀行、株式会社千葉銀行、株式会社東邦銀行、株式会社山梨中央銀行、芙蓉総合リース株式会社、三菱HCキャピタルリアルティ株式会社
(7) アセットマネージャー	霞ヶ関キャピタル株式会社

3. 取引先

取引先であるコールドストレージファンド1号合同会社との間には、人的関係はございませんが、取引先は、当社が匿名組合出資をおこなうとともに、アセットマネジメント業務を当社へ委託しております。

4. 今後の見通し

本プロジェクトに係る取引の売上は、ファンドセットアップ報酬、アセットマネジメント報酬等がございますが、2025 年 8 月期連結業績予想に織り込み済みです。なお、このたびコールドストレージファンド1号合同会社より受領するアセットマネジメント報酬は、長期安定的に収益貢献するものであり、将来にわたって当社の業績および企業価値の向上に資するものと考えております。

■組入れ資産概要

①LOGI FLAG COLD 船橋I



種類	冷凍冷蔵倉庫
所在地	千葉県船橋市栄町 2-3-1
構造	鉄骨造地上 5 階建
敷地面積(公簿)	3,736.58 m ² (1,130.31 坪)
延床面積(公簿)	6,959.95 m ² (2,105.38 坪)
竣工年	2023 年 1 月
稼働率	100% ※2025 年 5 月 30 日時点

②LOGI FLAG COLD 横浜港北I


種類	冷凍冷蔵倉庫
所在地	神奈川県横浜市都筑区川和町 280
構造	鉄骨造地上 5 階建
敷地面積(公簿)	5,804.73 m ² (1,755.93 坪)
延床面積(公簿)	10,978.57 m ² (3,321.01 坪)
竣工年	2023 年 6 月
稼働率	100% ※2025 年 5 月 30 日時点

③LOGI FLAG Fresh 京都I


種類	冷蔵倉庫
所在地	京都府京都市伏見区久我御旅町 9 番 8
構造	鉄骨造地上 2 階建
敷地面積(公簿)	10,917.23 m ² (3,302.46 坪)
延床面積(公簿)	12,012.23 m ² (3,633.69 坪)
竣工年	2024 年 3 月
稼働率	100% ※2025 年 5 月 30 日時点

④LOGI FLAG DRY & COLD 福岡古賀I


種類	三温度帯倉庫(冷凍/冷蔵/常温)
所在地	福岡県古賀市玄望園 14-1
構造	鉄骨造地上 3 階建
敷地面積(公簿)	23,849.80 m ² (7,214.56 坪)
延床面積(公簿)	35,901.07 m ² (10,860.07 坪)
竣工年	2024 年 6 月
稼働率	100% ※2025 年 5 月 30 日時点

⑤LOGI FLAG DRY & COLD 仙台泉I


種類	三温度帯倉庫(冷凍/冷蔵/常温)
所在地	宮城県仙台市泉区大沢 2-12-2
構造	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造地上 4 階建
敷地面積(公簿)	17,991.25 m ² (5,422.35 坪)
延床面積(公簿)	36,758.14 m ² (11,119.34 坪)
竣工年	2024 年 6 月
稼働率	100% ※2025 年 5 月 30 日時点

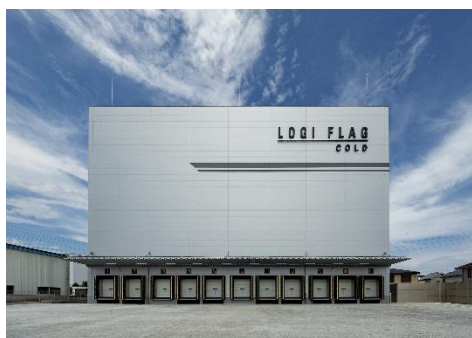
⑥LOGI FLAG TECH 所沢I



種類	冷凍自動倉庫
所在地	埼玉県入間郡三芳町竹間沢東 13-6
構造	鉄骨造地上 2 階建
敷地面積(公簿)	4,793.73 m ² (1,450.10 坪)
延床面積(公簿)	4,170.16 m ² (1,261.47 坪)
延床面積*	9,579.01 m ² (2,897.65 坪)
竣工年	2024 年 8 月
稼働率	100% ※2025 年 5 月 30 日時点

*自動倉庫は吹き抜け構造で床がないため床面積は仮想床を含む容積対象面積を記載。

⑦LOGI FLAG COLD 厚木I



種類	冷凍冷蔵倉庫
所在地	神奈川県厚木市飯山南 3-16-7
構造	鉄骨造地上 5 階建
敷地面積(公簿)	7,293.44 m ² (2,206.26 坪)
延床面積(公簿)	14,256.52 m ² (4,312.59 坪)
竣工年	2024 年 6 月
稼働率	100% ※2025 年 5 月 30 日時点

⑧LOGI FLAG COLD 大阪茨木



種類	冷凍冷蔵倉庫
所在地	大阪府茨木市上郡 2-9-1
構造	鉄骨造地上 5 階建
敷地面積(公簿)	15,135.31 m ² (4,578.43 坪)
延床面積(公簿)	28,488.34 m ² (8,617.72 坪)
竣工年	2025 年 1 月
稼働率	100% ※2025 年 5 月 30 日時点

以上

<本件に関するお問い合わせ先>

霞ヶ関キャピタル株式会社 広報・IR 部／TEL：03-5510-7653 MAIL：ir@kasumigaseki.co.jp